

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap")

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2017/2018

- **Huurinkomsten ten bedrage van 67,7 miljoen € op 31 maart 2018, een stijging van 17% ten opzichte van 31 maart 2017**
- **Dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd (2,50 € bruto per aandeel, een stijging van 11%)**
- **Vastgoedportefeuille* van 1,7 miljard € op 31 maart 2018, een stijging van 10% ten opzichte van 30 juni 2017**
- **Recordniveau van 375 miljoen € aan bouw- en renovatieprojecten (in uitvoering of onder opschortende voorwaarden), uitsluitend in het zorgvastgoedsegment**
- **Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu 83% van de portefeuille, ofwel 1.374 miljoen € verdeeld over 130 sites in drie landen:**
 - **921 miljoen € in België (73 sites)**
 - **259 miljoen € in Duitsland (27 sites)**
 - **194 miljoen € in Nederland (30 sites)**
- **505 miljoen € aan gerealiseerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van 219 miljoen € van maart 2017**
- **Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar**
- **Schuldratio van 44,6% op 31 maart 2018**

* Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in deze tussentijdse verklaring verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). Noch de prestatie maatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 3 hierna.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2018

Tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2017/2018 heeft de Groep een reeks nieuwe investeringen aangekondigd in zowel Duitsland (acquisitie van een site in de deelstaat Saksen), als Nederland (overeenkomsten voor de bouw van vijf zorgresidenties in de provincies Noord-Brabant, Overijssel en Utrecht), uitsluitend in het zorgvastgoedsegment. Bovendien werd in de loop van het derde kwartaal ook de uitbreiding van twee woonzorgcentra in België opgeleverd (in de provincie Luik).

Sinds het begin van het boekjaar 2017/2018 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 132 miljoen € gestegen (hetzij +9%), om uit te komen op 1.660 miljoen € (tegenover 1.528 miljoen € aan het begin van het boekjaar). De acquisities die gerealiseerd of aangekondigd zijn sinds de kapitaalverhoging van 219 miljoen € van 28 maart 2017 hebben intussen de kaap van 500 miljoen € gerond (zie tabel in bijlage 1).

Na 31 maart 2018 heeft Aedifica nog de oplevering van twee zorgresidenties in Nederland (in de provincies Noord-Holland en Utrecht) gemeld en twee overeenkomsten getekend voor de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Duitsland (in de deelstaten Hessen en Schleswig-Holstein; onderworpen aan opschortende voorwaarden).

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 98,8%, met uitzondering van de gemeubelde appartementen die een bezettingsgraad van 81,3% optekenen) die 67,7 miljoen € bedraagt (een stijging van 17%) op het einde van het derde kwartaal (57,8 miljoen € een jaar eerder).

Op het einde van het derde kwartaal presteert Aedifica lichtjes beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua EPRA Earnings*) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018 (voorgesteld in sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017).

De geconsolideerde schuldgraad stijgt en bedraagt 44,6% op 31 maart 2018 (tegenover 44,7% op 31 december 2017 en 40,8% op 30 juni 2017), onder het niveau dat verwacht werd in de hierboven vermelde trimestriële vooruitzichten.

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België, Duitsland en Nederland wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Die projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de Vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 31 maart 2018 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 375 miljoen €. Dat bedrag zal binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd worden (zie bijlage 2). Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings in Duitsland

2.1.1. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Zschopau (deelstaat Saksen)

Op 15 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 17 april 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De site advita Haus Zur Alten Berufsschule heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Zschopau (10.000 inwoners, deelstaat Saksen), op ca. 15 km van Chemnitz. De site is een voormalig schoolgebouw (beschermde monument) dat in 2016 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 67 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 24 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pfleger-Wohngemeinschaften"), een dagverzorgingscentrum van 36 eenheden en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt gehuurd door Zusammen Zuhause GmbH en uitgebaat in samenwerking met advita Pflegedienst GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. advita is in de eerste plaats een thuiszorgorganisatie die tevens woonoplossingen aanbiedt aan senioren met zorgbehoeften. De sites van advita bestaan hoofdzakelijk uit woningen voor zelfstandige senioren, die gecombineerd worden met andere diensten en woontypes (wooneenheden voor zorgafhankelijke senioren, dagverzorgingscentra en kantoren voor de thuiszorgorganisatie). De site wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 30 jaar met een in de tijd beperkte triple net garantie. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

2.1.2. Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Wald-Michelbach (deelstaat Hessen)

Op 3 mei 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst gesloten met betrekking tot de acquisitie van een woonzorgcentrum voor personen met neurologische aandoeningen in Duitsland. Pflorgeteam Odenwald is gelegen in een groene omgeving in de nabijheid van het centrum van Wald-Michelbach (11.000 inwoners, deelstaat Hessen), op ca. 70 km van Frankfurt am Main. De site, een voormalig hotelgebouw dat in 1995 werd omgebouwd tot een woonzorglocatie, werd in 2012 helemaal gerenoveerd. Het gebouw heeft een capaciteit van 32 eenheden, bestemd voor personen met ernstige neurologische aandoeningen. De acquisitie van deze site door Aedifica NV is nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de komende weken vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 3 miljoen €. De site wordt uitgebaat door Cosiq GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.3. Acquisitie van een complex van seniorenappartementen in Neumünster (deelstaat Schleswig-Holstein)

Op 3 mei 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een complex van seniorenappartementen in Duitsland. Het complex van seniorenappartementen Park Residenz, dat is ingebed in een privépark, heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van het centrum van Neumünster (78.000 inwoners, deelstaat Schleswig-Holstein). De site, die vier gebouwen omvat, is een voormalige kazerne (beschermd monument) die in 2001 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met 79 wooneenheden (appartementen) voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site omvat eveneens een dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De acquisitie van deze site door Aedifica NV is nog voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de komende weken vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 11 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Convivo-groep, een Duitse privéspeler met meer dan twintig jaar ervaring in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.

2.2. Investerings in Nederland

2.2.1. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Roosendaal (provincie Noord-Brabant)

Op 9 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Roosdael is gelegen in het centrum van Roosendaal (77.000 inwoners, provincie Noord-Brabant), op de site van een voormalig schoolgebouw die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de verbouwingen. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

2.2.2. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Leusden (provincie Utrecht)

Op 24 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie is gelegen in een residentiële wijk in het



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

centrum van Leusden (30.000 inwoners, provincie Utrecht), op 25 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zal worden voltooid en die een capaciteit van 21 eenheden zal hebben. De zorgresidentie maakt deel uit van een breder woonproject. Op de site zal de ontwikkelaar, naast de zorgresidentie, tevens appartementen en gezinswoningen bouwen. Deze worden echter niet door Aedifica verworven. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Heiligers Projectontwikkeling BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 3 miljoen € voor de nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Stepping Stones Home & Care. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

2.2.3. Acquisitie van een zorgresidentie in Hoorn (provincie Noord-Holland)

Op 1 februari 2018 heeft Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland afgerond. Zorgresidentie Martha Flora Hoorn (plaatselijk bekend als Villa Wilgaerden) is gelegen in een residentiële wijk van Hoorn (73.000 inwoners, provincie Noord-Holland), op ca. 35 km van Amsterdam. De site omvat een historische stadsvilla (uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw) die in 2012 omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie, en een nieuwbouw die in datzelfde jaar werd opgeleverd. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 12 eenheden, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

2.2.4. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nijverdal (provincie Overijssel)

Op 16 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie September Nijverdal is gelegen in een groene, residentiële wijk nabij het centrum van Nijverdal (28.500 inwoners, provincie Overijssel). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting eind 2018/begin 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 20 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Thuismakers Nijverdal BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Wonen bij September, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. De woonzorglocaties van Wonen bij September zijn kleinschalige locaties met particuliere zorg. Wonen bij September richt zich op een cliënteel in het middensegment van de markt. De huurovereenkomst die



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

2.2.5. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Tilburg (provincie Noord-Brabant)

Op 27 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Groot Waardijn is gelegen in een residentiële wijk nabij het centrum van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

2.2.6. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Eersel (provincie Noord-Brabant)

Op 16 maart 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Eresloo zal in de nabijheid van het centrum van Eersel (19.000 inwoners, provincie Noord-Brabant) gelegen zijn, op ca. 20 km van Eindhoven, en zal worden ingebed in een privépark. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het tweede kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

2.3. Ingebruiknames na werken

2.3.1. Eindhoven/Heerlen (provincies Noord-Brabant en Limburg, Nederland)

De renovatiewerken aan de sites van huisvesting voor senioren Genderstate en Petruspark in Eindhoven en Parc Imstenrade in Heerlen, werden in de loop van het derde kwartaal van 2017/2018 voltooid. De sites worden uitgebaat door een entiteit van de Vitalis-groep.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.3.2. Chênée (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence l'Air du Temps in Chênée, een deelgemeente van Luik (198.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 137 eenheden brengt (voorheen 88 eenheden). Résidence l'Air du Temps werd verworven in 2008 en is gelegen in een groene omgeving in Chênée. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 14 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 7 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 7 miljoen € voor de werken).

2.3.3. Sart-lez-Spa (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence Les Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa (9.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 99 eenheden brengt (voorheen 80 eenheden). Résidence Les Cheveux d'Argent werd verworven in 2012 en is gelegen in een groene omgeving op de heuvels van Spa. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 7 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 3 miljoen € voor de werken).

2.3.4. Leersum (provincie Utrecht, Nederland)

Op 16 april 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie Het Gouden Hart van Leersum in Leersum (8.000 inwoners, provincie Utrecht). De zorgresidentie is een voormalig gemeentehuis dat volledig verbouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit van 26 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het bouwproject (aangekondigd in mei 2017) werd gerealiseerd door Legemaat van Elst BV naar een ontwerp van Arcom Partners. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Het Gouden Hart. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 6 miljoen € (hetzij ca. 2 miljoen € voor het voormalige gebouw en het terrein en ca. 4 miljoen € voor de werken) en werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar.

2.3.5. Hilversum (provincie Noord-Holland, Nederland)

Op 23 april 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie Martha Flora Hilversum in Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). De zorgresidentie is een voormalig kantoorgebouw dat volledig verbouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit voor 31 bewoners met hoge zorgbehoeften. Het bouwproject (aangekondigd in maart 2017) werd gerealiseerd door Aalberts Bouw BV. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 8 miljoen € (hetzij ca. 2 miljoen voor het voormalige gebouw en het terrein en ca. 6 miljoen € voor de werken) en werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.4. Verkoop

Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot bedraagt ca. 4 miljoen €. Daaraan wordt het gebouw Ring in Antwerpen (uit het segment “hotels en andere”, met een waarde van 12 miljoen €) toegevoegd, waarvoor onlangs een verkoopproces werd opgestart. Bijgevolg bedragen de activa bestemd voor verkoop 16 miljoen € op 31 maart 2018.

2.5. Lopende projectontwikkelingen

Op 31 maart 2018 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

- Heydeveld (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Opwijk, Vlaams-Brabant, België);
- Martha Flora Bosch en Duin (bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin, Utrecht, Nederland);
- Huize Ter Beegden (bouw van een zorgresidentie in Beegden, Limburg, Nederland);
- Huize De Compagnie (bouw van een zorgresidentie in Ede, Gelderland, Nederland);
- LTS Winschoten (bouw van een zorgresidentie in Winschoten, Groningen, Nederland);
- Huize Lieve Moenssens (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem, Limburg, België);
- De Stichel (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Vilvoorde, Vlaams-Brabant, België);
- Plantijn fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Vinkenbosch fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Martha Flora Rotterdam (bouw van een zorgresidentie in Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland);
- 't Hoge fase III (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Huize Groot Waardijn (bouw van een zorgresidentie in Tilburg, Noord-Brabant, Nederland);
- Huize Eresloo (bouw van een zorgresidentie in Eersel, Noord-Brabant, Nederland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland);
- De Duinpieper (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Oostende, West-Vlaanderen, België);
- De Merenhoef (uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis in Maarssen, Utrecht, Nederland);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, deelstaat Berlijn, Duitsland);
- Leusden (bouw van een zorgresidentie in Leusden, Utrecht, Nederland);
- September Nijverdal (bouw van een zorgresidentie in Nijverdal, Overijssel, Nederland).

De volgende projectontwikkelingen werden intussen opgeleverd:

- Het Gouden Hart van Leersum (bouw van een zorgresidentie in Leersum, Utrecht, Nederland; zie sectie 2.3.4);
- Martha Flora Hilversum (bouw van een zorgresidentie in Hilversum, Noord-Holland, Nederland; zie sectie 2.3.5).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.6. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het derde kwartaal:

- mei 2018: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €), die in november 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Belfius Bank (50 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Triodos Bank (20 miljoen €, die vervalt in 2025).

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2017/2018 :	5	5
- 2018/2019 :	38	18
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	90	90
- 2021/2022 :	166	117
- 2022/2023 :	190	102
- 2023/2024 :	155	105
- > 2024/2025 :	<u>337</u>	<u>230</u>
Totaal op 15 mei 2018	1.062	747
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	4,9	4,6

De opening van deze bilaterale kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers.

2.7. Andere gebeurtenissen

- Aedifica verworft Schloss Bensberg Management GmbH

Op 2 maart 2018 meldde de Groep de acquisitie van 100% van de aandelen van Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM") door Aedifica NV. Ter herinnering, Aedifica NV heeft in 2015 het appartementencomplex "Service-Residenz Schloss Bensberg" in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) verworven. Er werd een huurovereenkomst gesloten tussen Aedifica NV en SBM voor het merendeel van de woningen in dit complex, die als assistentiewoningen bestemd voor senioren worden uitgebaat ("independent living"). Aedifica heeft alle aandelen verworven die het kapitaal van SBM vertegenwoordigen, voor een bedrag van ca. 0,2 miljoen €. Die overname zal geen recurrente netto-impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica, aangezien de operationele kosten van SBM (o.a. de personeelskosten) gedekt worden door de ontvangen huurinkomsten.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Aedifica richt een nieuwe dochtervennootschap op

Sinds 2 maart 2018 beschikt Aedifica over een nieuwe Duitse dochtervennootschap: Aedifica Project Management GmbH¹. Dat filiaal zal Aedifica adviseren en steunen in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland, en staat met name in voor het projectmanagement van de Duitse bouwwerven, waaronder de bouw van de 17 sites uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe².

- Oprichting van een dochtervennootschap met het oog op de exploitatie van de appartementsgebouwen

Ter herinnering³, Aedifica treft voorbereidingen voor de oprichting van een dochtervennootschap, waarin de activiteitensector “appartementsgebouwen” ingebracht kan worden. In principe zal deze dochtervennootschap, mits goedkeuring van de bevoegde toezichthouder, het statuut van een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (“IGVV”) aannemen. De oprichting van deze dochtervennootschap en de inbreng zal meerdere maanden in beslag nemen. Daarnaast bestudeert Aedifica de mogelijkheid om het kapitaal van die nieuwe dochtervennootschap open te stellen voor een strategische partner.

Zowel de oprichting van deze dochtervennootschap als het selectieproces van de strategische partner lopen vlot, in overeenstemming met de initiële planning.

¹ Gevestigd Mainzer Landstrasse 46 te D-60325 Frankfurt am Main, Duitsland.

² Zie persbericht van 17 augustus 2017.

³ Zie halfjaarlijks financieel verslag 2017/2018, gepubliceerd op 21 februari 2018.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Omzet van het 3^{de} kwartaal 2017/2018

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2018 – 31 maart 2018) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de Groep 23,2 miljoen €, een stijging van 13% ten opzichte van de omzet van 20,5 miljoen € op 31 maart 2017.

De geconsolideerde omzet van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2017 – 31 maart 2018) stijgt met 17% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 67,7 miljoen €. Die geconsolideerde omzet is hoger dan het budget (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017), dankzij de timing van de zorgvastgoedacquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was, en de goede resultaten van de appartementsgebouwen bij ongewijzigde portefeuille*.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2018	K1	K2	K3	31 maart 2017	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	18.177	18.845	19.370	56.392	13.579	16.147	16.769	46.495	+1,6%	+21,3%
Appartementsgebouwen	2.485	2.600	2.687	7.772	2.746	2.729	2.740	8.215	+6,1%	-5,4%
Hotels en andere	1.235	1.235	1.231	3.701	1.075	1.076	1.049	3.200	-0,1%	+15,7%
Intersectoraal	-49	-50	-49	-148	-49	-50	-49	-148		
Totaal	21.848	22.630	23.239	67.717	17.351	19.902	20.509	57.762	+2,1%	+17,2%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+9,9 miljoen €; +21,3% of +1,6% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat meer dan 83% van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gedaald als gevolg van de verkoop van een gebouw (Tervuren 13 in juni 2017, met een effect van -0,3 miljoen €) en de overheveling (op 1 juli 2017) van het gebouw Ring naar het segment "hotels en andere" (met een effect van -0,6 miljoen €). Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de appartementsgebouwen gestegen, en hoger dan het budget.

De huurinkomsten van de hotels en andere gebouwen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

- de huurinkomsten van de hotels liggen in lijn met het budget;
- wat de andere gebouwen betreft, stijgen de huurinkomsten, rekening houdend met de hierboven vermelde overheveling van het gebouw Ring en ondanks de verkoop van het gebouw Royale 35 in maart 2017 en het terrein Résidence du Lac in december 2017.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd patrimonium op 31 maart 2018

Tijdens de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 132 miljoen € gestegen van 1.528 miljoen € tot 1.660 miljoen € (hetzij 1.693 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 9%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens de eerste drie kwartalen gerealiseerd werden (zie secties 2.1 en 2.2 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.3 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+18,3 miljoen € of +1,1% over de eerste drie kwartalen). Deze waardering, die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +16,2 miljoen €, hetzij +1,2%;
- appartementsgebouwen: +2,3 miljoen €, hetzij +1,1%;
- hotels en andere: -0,1 miljoen €, hetzij -0,1%.

Op 31 maart 2018 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 210 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 860.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 130 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van ca. 11.000 bewoners;
- 768 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dat (in reële waarde):

- 83% huisvesting voor senioren;
- 12% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde):

- 73% in België waarvan:
 - 44% in Vlaanderen;
 - 19% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 15% in Duitsland;
- 12% in Nederland.

De **bezettingsgraad⁴ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 96% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop vertegenwoordigt) haalt 98,8% op 31 maart 2018, nog beter dan het recordniveau dat werd bereikt op 30 juni 2017 (98,7%).

⁴ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.
- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (dat nog slechts 4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 81,3% voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar. Dat is hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over de eerste drie kwartalen van het vorige boekjaar (72,0%) en dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het hele boekjaar 2016/2017 (73,5%). Merk op dat de bezettingsgraad van de voorbije drie maanden 90% bedraagt, een niveau dat niet meer werd vastgesteld sinds 2011.

De **globale bezettingsgraad**⁵ van de portefeuille bedraagt 99% op 31 maart 2018.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar en is gelijk aan de gemiddelde resterende duur op 30 juni 2017. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

⁵ Berekend volgens de EPRA-methodologie.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per activiteitensector**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die wat de gemeubelde appartementen betreft met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,6%, gelijk aan het niveau van 31 december 2017.

31 maart 2018

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.374.270	206.258	79.434	1.659.962	32.823	1.692.785
Jaarlijkse contractuele huurgelden	78.190	10.452 °	4.908	93.550	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,0%	6,2%	5,6%	-	-

31 december 2017

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.348.558	203.045	79.597	1.631.200	29.850	1.661.050
Jaarlijkse contractuele huurgelden	76.802	10.325 °	5.157	92.284	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,0%	6,5%	5,6%	-	-

30 juni 2017

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.244.461	215.205	68.009	1.527.675	17.174	1.544.849
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.372	10.702 °	4.451	86.525	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

31 maart 2017

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.176.003	221.582	66.676	1.464.261	16.453	1.480.714
Jaarlijkse contractuele huurgelden	67.674	10.973 °	4.358	83.005	-	-
Brutorendement (%) °°	5,8%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

° De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België en Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u00

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2018

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁶ en na uitkering van het dividend 2016/2017 in november 2017⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 50,59 € op 31 maart 2018 (47,78 € per aandeel op 30 juni 2017).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 maart 2018	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	52,40	49,38
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-1,81</u>	<u>-1,89</u>
Nettoactief	50,59	47,48
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	17.975.820	17.975.820

Aantal aandelen	31 maart 2018	30 juni 2017
Aantal aandelen in omloop [°]	17.975.820	17.975.820
Totaal aantal aandelen	17.975.820	17.975.820
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	17.975.820	17.975.820
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	17.975.810	15.235.696
Aantal dividendrechten ^{°°}	17.975.820	15.323.388

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

^{°°} Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

⁶ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,81 € per aandeel op 31 maart 2018 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 32 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

⁷ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 51,30 € per aandeel op 30 juni 2017 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2017 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,92 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2018. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 34 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2017 (17.975.820).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 1.062 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt vóór juni 2018 en waarvan slechts 38 miljoen € vervalt tijdens het boekjaar 2018/2019. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 44,6% op 31 maart 2018 (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 31 maart 2018 op ongeveer 375 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 340 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van ongeveer drie jaar – waaraan 14 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 3 mei 2018) alsook nieuwe investeringen uit te voeren (zie bijlage 2).

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, onveranderd op 2,50 € bruto per aandeel, 11% hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2016/2017.

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Weekly table value” (op 11 mei 2018 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 3^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

Bovendien was Aedifica in 2017 de belangrijkste investeerder in Nederlands zorgvastgoed (volgens het rapport “Trends Nederlands zorgvastgoed”, op 31 januari 2018 gepubliceerd door CBRE).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden besproken op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017/2018.

10. Waarderingsdeskundige

In overeenstemming met de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft de Vennootschap mevrouw Patricia Lannoije, vertegenwoordiger van Deloitte Consulting & Advisory CVBA, als onafhankelijk vastgoeddeskundige aangesteld voor de waardering van een deel van de Belgische zorgvastgoedportefeuille en de hotelportefeuille, ter vervanging van de heer Wim Ottevaere en Care 4 Value Real Estate. Het mandaat van Deloitte Consulting & Advisory CVBA is gestart met de trimestriële waardering van 31 maart 2018.

11. Corporate governance

11.1. Wijziging in het management

Tijdens zijn vergadering van 29 maart 2018 heeft de raad van bestuur van Aedifica NV kennis genomen van het ontslag van de heer Jean Kotarakos, CFO en bestuurder, uit zijn mandaten binnen de Aedifica groep. De heer Kotarakos begon in mei 2007 bij Aedifica als Chief Financial Officer. Hij heeft besloten Aedifica te verlaten om een andere professionele opportuniteit na te streven. De heer Kotarakos zal Aedifica verlaten per 31 mei 2018. De raad van bestuur bedankt de heer Kotarakos voor zijn bijdrage aan het succesverhaal van Aedifica.

De raad van bestuur zal zo snel als mogelijk voorzien in zijn vervanging.

12. Financiële kalender⁸

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2018	5/09/2018
Jaarlijks financieel verslag 2017/2018	September 2018
Gewone algemene vergadering 2018	23/10/2018
Dividend - coupon m.b.t. het boekjaar 2017/2018 ("ex-date")	1/11/2018
Tussentijdse verklaring 30.09.2018	14/11/2018
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2018	Februari 2019
Tussentijdse verklaring 31.03.2019	Mei 2019

⁸ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van ca. 1,7 miljard € opgebouwd in België, in Duitsland en in Nederland.

Aedifica is sinds 2006 op de continumarkt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg 1,4 miljard € op 30 april 2018.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be





TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017⁹

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings -projecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	8	-	-	8
Villa Walgaerde ¹	Nederland	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	België	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	België	4	-	-	4
Op Haanven ¹	België	2	-	-	2
LTS	Nederland	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	6	-	-	6
Residentie Blaret	België	21	-	-	21
Oeverlanden	Nederland	12	-	-	12
Sr. Laurentiusplatz	Duitsland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Duitsland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Nederland	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Nederland	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Nederland	8	-	-	8
Villa Temporis (fase II) ¹	België	2	-	-	2
Molenenk ¹	Nederland	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	België	10	-	2	12
Sr. an den Kienfichten	Duitsland	6	-	-	6
Martha Flora Den Haag	Nederland	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Nederland	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Nederland	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Nederland	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (portefeuille)	Duitsland	28	-	-	28
De Merenhoef	Nederland	2	-	7	9
Huize Roosdael	Nederland	1	-	5	6
Leusden	Nederland	1	-	3	4
Martha Flora Hoorn	Nederland	1	-	-	1
advita Haus Zur Alten Berufsschule	Duitsland	9	-	-	9
September Nijverdalen	Nederland	1	-	3	4
Huize Groot Waardijn	Nederland	1	-	5	6
Huize Eresloo	Nederland	1	-	5	6
Subtotaal op 31 maart 2018		187	0	304	491
Park Residenz	Duitsland	-	11	-	11
Pflegeteam Odenwald	Duitsland	-	3	-	3
Totaal op 16 mei 2018		187	14	304	505

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

⁹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Projecten en renovaties in uitvoering op 31 maart 2018 (in miljoen €)

Projecten of renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. bedrag	Uitgevoerd op 31/03/2018	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Het Gouden Hart van Leersum ²	Leersum (NL)	4	4	0	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Martha Flora Hilversum ³	Hilversum (NL)	7	6	1	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Martha Flora Bosch en Duin ¹	Bosch en Duin (NL)	5	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	2	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	2	2	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Roosdael ¹	Roosendaal (NL)	5	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize de Compagnie ¹	Ede (NL)	7	3	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
September Nijverdal ¹	Nijverdal (NL)	3	0	2	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
LTS Winschoten ¹	Winschoten (NL)	11	5	6	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Seniorenresidencz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	3	0	3	2018/2019	Renovatie van een rustoord
De Stichel I & II	Vilvoorde (BE)	4	2	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	1	4	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg (NL)	5	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
De Merenhoef	Maarsse (NL)	7	0	7	2018/2019	Bouw van een verpleeghuis
Huize Eresloo ¹	Eersel (NL)	5	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
De Duinpieper	Oostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Leusden ¹	Leusden (NL)	3	0	3	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residencz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	1	4	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residencz Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	2	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
-	-	-	-	-	-	-
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
advita Haus Zur Alten Berufsschule	Zschopau (DE)	9	0	9	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Bouw van twee sites van huisvesting voor senioren
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	200	0	200	2019/2020	Bouw van zeventien rustoorden
Totaal		375	34	340		
Variatie van de reële waarde		-	-3	-		
Afrondingen		-	2	-		
Bedrag op de balans			33			

¹ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde bedragen, met name in sectie 2.2.

² Het Gouden Hart van Leersum werd opgeleverd op 16 april 2018 (zie sectie 2.3.4).

³ Martha Flora Hilversum werd opgeleverd op 23 april 2018 (zie sectie 2.3.5).

100% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 375 miljoen € zal in speciën betaald worden. Bij het totale investeringsbudget moet nog 14 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 3 mei 2018 (zie secties 2.1.2 en 2.1.3 hierboven).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures, of afgekort: APM)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatemaatstaven in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in deze tussentijdse verklaring zijn aangeduid met een asterisk (*). Noch de prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden in deze bijlage gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn.

3.1. Vastgoedbeleggingen

De volgende maatstaven zijn prestatemaatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan te bieden. De definitie van deze begrippen kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/03/2018	30/06/2017
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.643.671	1.523.235
+ Projectontwikkelingen	32.823	17.174
Vastgoedbeleggingen	1.676.494	1.540.409
+ Activa bestemd voor verkoop	16.291	4.440
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.692.785	1.544.849
- Projectontwikkelingen	-32.823	-17.174
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.659.962	1.527.675



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

De nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* zijn een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen zonder het effect van de wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen te illustreren. Het staat voor de huurinkomsten zonder wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/03/2018	31/03/2017
Huurinkomsten	67.717	57.762
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-18.779	-9.849
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	48.938	47.913

3.3. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post "totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap" zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/03/2018	30/06/2017
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	909.417	888.039
- Effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	0	-34.478
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	909.417	853.561
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	32.458	34.055
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	941.875	887.616

De nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen per aandeel vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post "totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap" zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen) op de balansdatum. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt berekend door het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* te delen door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders. De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

3.4.1. EPRA NAV*

De EPRA NAV* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post "totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap" na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31 maart 2018	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	909.417	853.561
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	50,59	47,48
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	909.417	853.561
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	32.458	34.055
(v.a) Uitgestelde belastingen	4.557	3.098
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	946.432	890.714
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	52,65	49,55

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2017 werden vermindert met 34.478 k€ (€1.92 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 maart 2018 (zie voetnoot 7 in sectie 6 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2016/2017, dat werd uitgekeerd in november 2017 (zie bijlage 3.3).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4.2. EPRA NNAV*

De EPRA NNAV* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post "totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap" na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	31 maart 2018	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	946.432	890.714
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-32.458	-34.055
(ii) Reële waarde van de schuld	-8.484	-8.523
(iii) Uitgestelde belastingen	-4.557	-3.098
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	900.933	845.038
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	50,12	47,01

De hierboven vermelde EPRA NNAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2017 werden vermindert met 34.478 k€ (€1.92 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 maart 2018 (zie voetnoot 7 in sectie 6 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2016/2017, dat werd uitgekeerd in november 2017 (zie bijlage 3.3).